

Wachstumsregion mit Rekord-Wanderungsgewinn

Für die künftige Nachfrage und Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt sind die Bevölkerungsentwicklung sowie die Alters- und Haushaltsstruktur entscheidende Determinanten. Die Entwicklung der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen ist – wie im übrigen Deutschland und vielen Industriestaaten auch – durch den demografischen Wandel geprägt. Seit 2004 werden jährlich weniger Kinder geboren als Menschen sterben. Hauptursache dieser Entwicklung ist die niedrige Fertilitätsrate. Um die Einwohnerzahl ohne Zuwanderungen konstant zu halten, müsste jede Frau 2,1 Kinder zur Welt bringen. Dies ist schon seit dem Ende der Babyboomer-Zeit nicht mehr der Fall. Bekam Mitte der 1960er Jahre jede Frau durchschnittlich noch 2,5 Kinder, lag dieser Wert im Jahr 2013 bei 1,4 Kindern. Zwischen 1964 und 2014 sank die Zahl der Geburten in Nordrhein-Westfalen von rund 300.400 auf 155.100 pro Jahr. Der Überschuss der Geburten über die Sterbefälle von 125.100 wandelte sich zu einem Defizit von rund 37.800 im Jahr 2014. Die Auswirkungen – Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung – sind zumindest kurz- bis mittelfristig nicht mehr revidierbar.

Die zweite Komponente des demografischen Wandels ist die steigende Lebenserwartung. Ein Vergleich der vom Statistischen Landesamt Nordrhein-Westfalen genutzten Sterbetafel 1960/1962 mit der für 2011/2013 zeigt, dass die Lebenserwartung in den vergangenen 51 Jahren in Nordrhein-Westfalen um durchschnittlich 10,8 Jahre gestiegen ist. Eine weitere Zunahme wird erwartet, wenn auch weniger dynamisch. Entsprechend verändert sich künftig die Altersstruktur der Bevölkerung. Die Gruppe der über 65-Jährigen wird bis 2040 voraussichtlich um rund 40 Prozent wachsen, der Anteil der unter 19-Jährigen dagegen um 9,5 Prozent zurückgehen, derjenige der Erwerbsfähigen zwischen 19 und 65 Jahren um 11,4 Prozent noch stärker. Das Ausscheiden der Babyboomer-Jahrgänge aus dem Berufsleben wird sich gegen Ende der 2020er Jahre deutlich auf den Arbeitsmarkt auswirken. Während sich daher bis 2020 für die meisten kreisfreien Städte und Kreise ein Anstieg der Erwerbstätigen prognostizieren lässt, wird ihre Zahl bis 2040 um 7,9 Prozent sinken. Ab dann werden nur noch neun Standorte Zuwächse verzeichnen – darunter Köln (plus 14,8 Prozent), Düsseldorf (plus 9,8 Prozent) und Münster (plus 9,8 Prozent). Die stärksten Rückgänge an Erwerbstätigen prognostiziert das Statistische Landesamt für den Kreis Höxter

(minus 25,9 Prozent), den Märkischen Kreis (minus 28,6 Prozent) und den Hochsauerlandkreis (minus 27,4 Prozent). Auch auf den Wohnungsmarkt hat diese Entwicklung starken Einfluss. Ältere Menschen leben häufig in vergleichsweise großen Wohnungen oder Häusern, die sie in früheren Phasen ihres Lebens bezogen haben (Remanenzeffekt). Mit zunehmendem Alter steigt jedoch die Wahrscheinlichkeit eingeschränkter Mobilität und eines höheren Unterstützungsbedarfs. Damit verändert sich die nachgefragte Wohnqualität hin zu mehr altersgerechten Wohnungen, Wohnungen mit Serviceleistungen und Pflegeeinrichtungen.

Der dritte Faktor der Bevölkerungsentwicklung sind die Wanderungsbewegungen. Die Zuwanderung macht Nordrhein-Westfalen zu einer der Wachstumsregionen Deutschlands. Zwischen Mitte 2013 und Mitte 2015 legte die Bevölkerung um 0,8 Prozent auf rund 17,7 Millionen Menschen zu. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten beiden Jahrzehnten fortsetzen. Bis 2030 gehen die Prognosen des Statistischen Landesamts von einem weiteren Zuwachs der Bevölkerung um 0,8 Prozent gegenüber 2014 aus. Die Bevölkerungszunahme ist auf den Wanderungsüberschuss zurückzuführen. Seit 2004 – mit Ausnahme der von der weltweiten Finanzkrise geprägten Jahre 2008 und 2009 – weist Nordrhein-Westfalen einen positiven Wanderungssaldo auf. Allein von 2010 bis 2014 stieg der Wanderungsgewinn von rund 17.300 auf 93.600 Personen. Zwar wird Nordrhein-Westfalen seine Anziehungskraft bis 2030 nicht einbüßen, aber der prognostizierte Wanderungsgewinn von 8,8 Prozent wird den Überschuss der Sterbefälle von 9,2 Prozent nicht mehr völlig ausgleichen. Die aktuellen Zuzüge von Asylbewerbern sind allerdings noch nicht berücksichtigt. Neben ihrem quantitativen Einfluss wirken sich die Zuwanderungen auch positiv auf die Altersstruktur aus, da Zuwanderer im Durchschnitt jünger sind als die vorhandene Bevölkerung. So lag 2014 das Durchschnittsalter von Personen mit Migrationshintergrund bei 35 Jahren, das der Einwohner ohne Migrationshintergrund bei 46 Jahren.

Wanderungsverflechtungen prägen die Bevölkerungsentwicklung

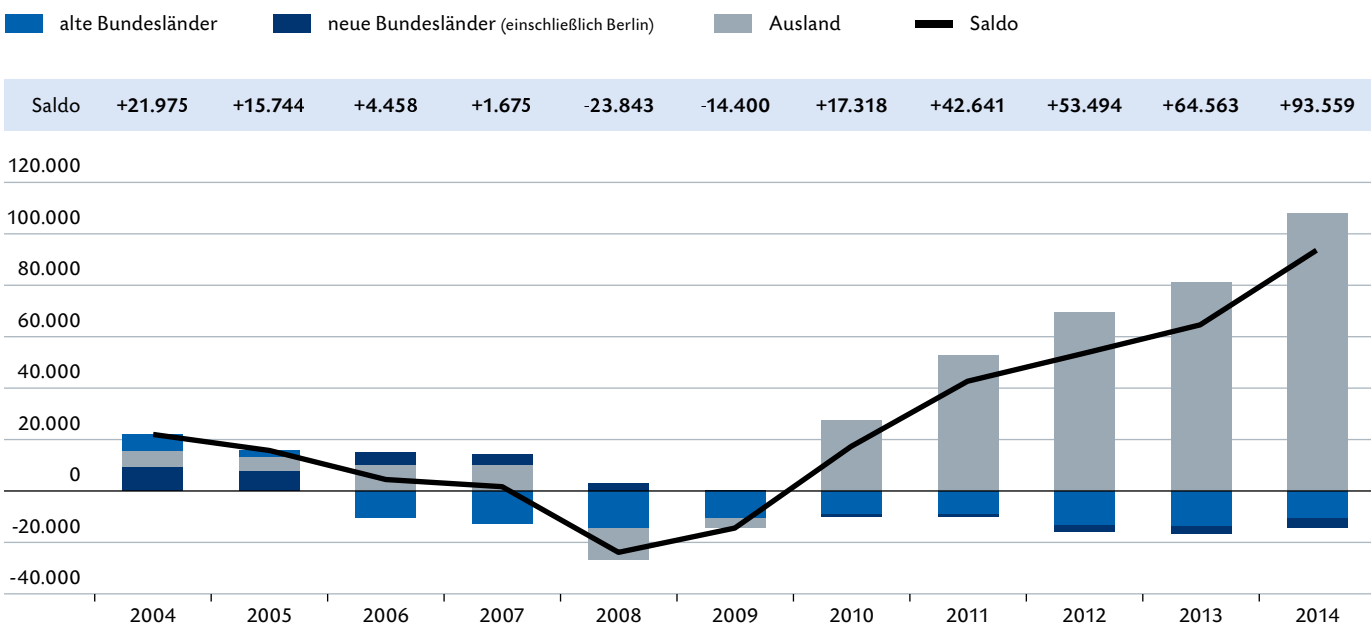
Die räumliche Mobilität der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen äußert sich zum einen als internationale und nationale Migration (Außenwanderungen – über die Grenze des Bundeslandes

Methodik Wanderungen

Die Wanderungsstatistik ist in Außen- und Binnenwanderungen untergliedert. Die Außenwanderungen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen sowie der 54 untersuchten Standorte des Reports beziehen sich auf Zuzüge über die Landesgrenze hinweg aus anderen Bundesländern sowie aus dem Ausland und auf Fortzüge über die Landesgrenze hinweg in andere Bundesländer sowie in das Ausland. In der Statistik der Binnenwanderungen sind Zu- und Fortzüge über das jeweilige Kreisgebiet hinaus erfasst, die jedoch nicht über die Grenzen des Landes Nordrhein-Westfalen hinausführen. Sie bilden die Binnenmigration innerhalb des Bundeslandes ab. Daten zu den Wanderungen innerhalb der Gemeindegrenzen werden gemäß der aktuellen Gesetzgebung von den Meldeämtern nicht an das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen übermittelt. Der Wanderungssaldo berechnet sich aus der Differenz zwischen Zu- und Fortzügen. Der Saldo je 1.000 Einwohner basiert auf den Einwohnerzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2014.

Nordrhein-Westfalen hinaus) und zum anderen als Binnenmigration innerhalb des Bundeslandes. Dabei prägen insbesondere die Außenwanderungen über die Landesgrenze Deutschlands hinaus die Bevölkerungs- und Sozialstruktur des Bundeslandes. Seit Anfang der 1990er Jahre weisen die Zuwanderungen aus dem Ausland eine zunehmende Diversität der Migranten nach Herkunft, Sprache, Religion, Bildungsniveau und Aufenthaltsstatus auf. Neben den beträchtlichen Wohlstandsunterschieden fördern die globale Ausrichtung von Unternehmen, der Wettbewerb um Fach- und Führungskräfte und in jüngster Zeit die Kriegsgeschehen den dynamischen Zuzug nach Nordrhein-Westfalen. Internationale Wanderungen werden dabei durch Einwanderungsgesetze, Visa Bestimmungen oder das Aufenthaltsrecht gesteuert. Da Außenwanderungen häufig von den Bedingungen in den Heimatländern, von der globalen Wirtschaft und von politischen Entscheidungen bestimmt werden, kann ihr Volumen im Zeitverlauf variieren. Ziele internationaler Migration sind in erster Linie die Kerne der wirtschaftlich und politisch stabilen Agglomerationsräume mit ihren spezifischen Bildungs- und Erwerbschancen. Die ungleiche Verteilung wird zudem überlagert von der unterschiedlichen sozialstrukturellen Zusammensetzung der Zuwandernden. Trotz der gegenüber den landesinternen Binnenwanderungen geringeren Bewegungen zwischen den Bundesländern können auch diese erhebliche Auswirkungen auf die regionalen demografischen Wachstums- und Alterungsprozesse haben.

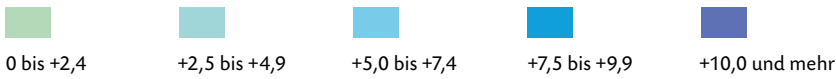
Zu- und Fortzüge über die Landesgrenzen Nordrhein-Westfalens



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Außenwanderung von und nach Nordrhein-Westfalen

Außenwanderungssaldo je 1.000 Einwohner in den 54 untersuchten Prognoseräumen 2015



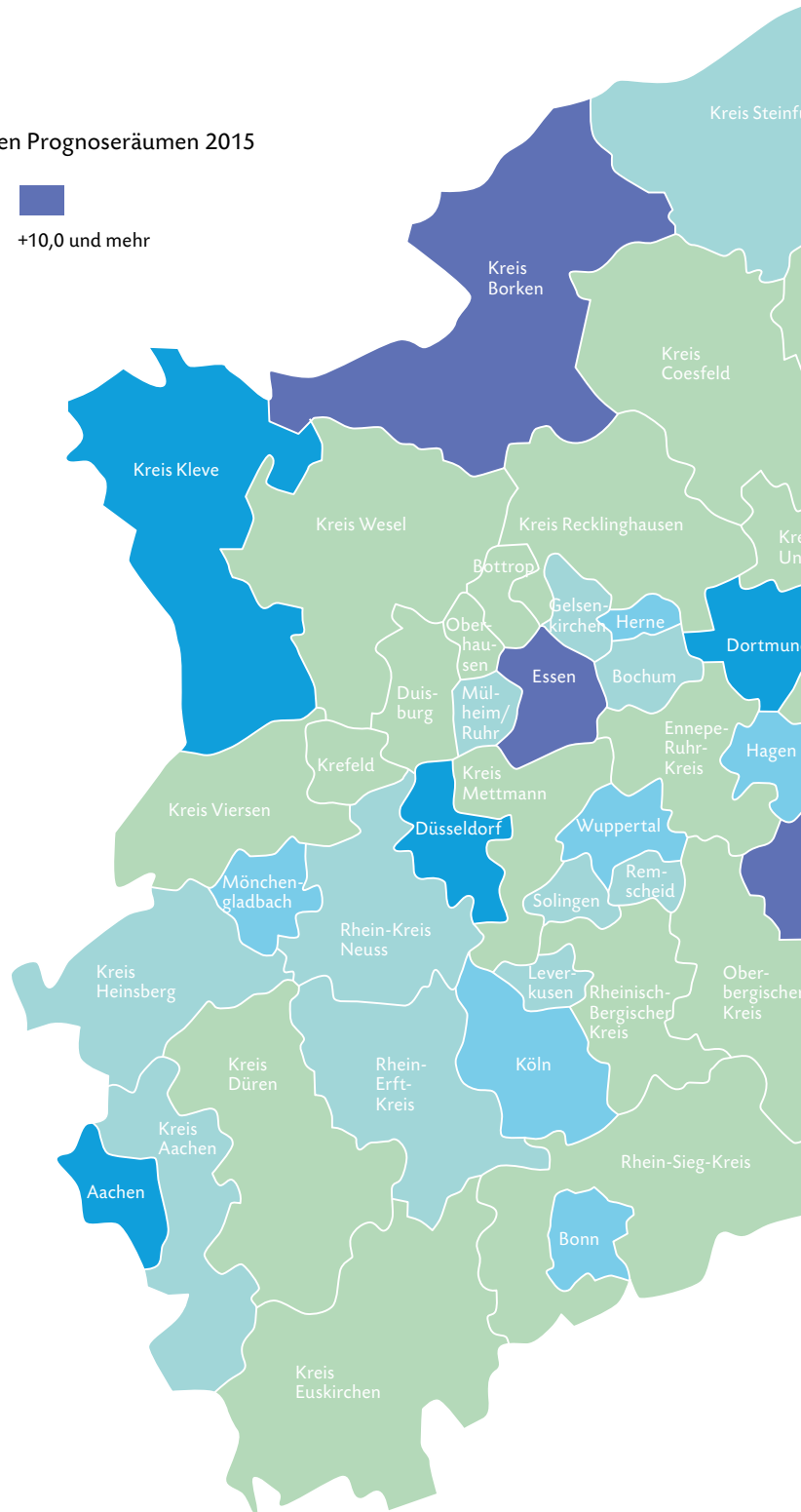
Die Binnenwanderungen sind dagegen eine Folge von regionalen Disparitäten, unter anderem in den Bereichen Beschäftigung, Einkommen, Wohnmöglichkeiten, Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sowie der nichtmateriellen Bewertungen der Lebensqualität. Die Verflechtungen zwischen den nordrhein-westfälischen Teilräumen werden zudem beeinflusst durch die fortschreitende Trennung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Deutliche Zunahme des Außenwanderungssaldos in den letzten Jahren

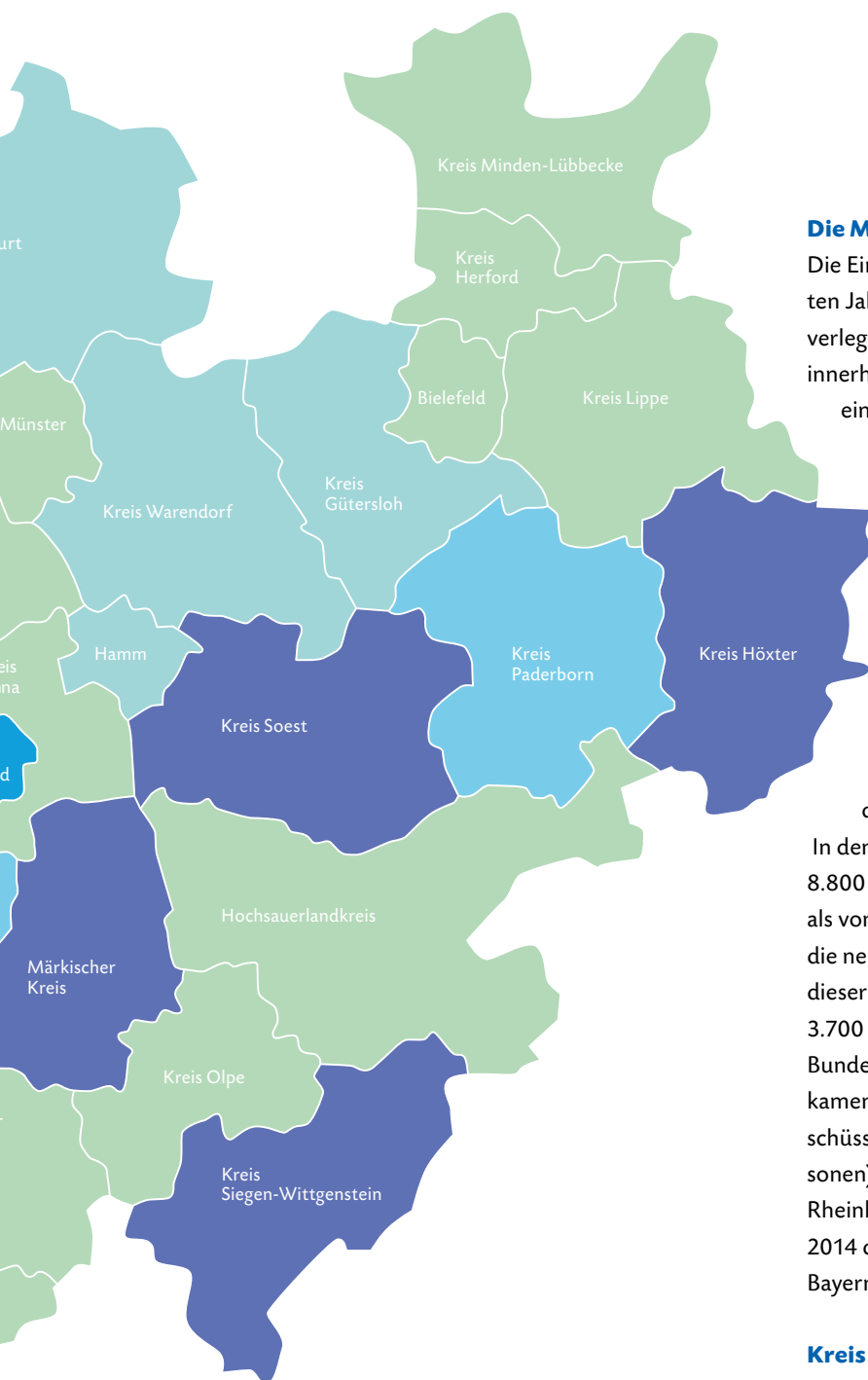
Im Jahr 2014 zogen etwa 434.000 Personen nach Nordrhein-Westfalen. Der Zuzugsüberschuss von rund 94.000 Menschen lag um 45 Prozent höher als im Vorjahr und entsprach zudem dem höchsten Wanderungsgewinn seit 1992. Mit rund 290.000 Personen aus dem Ausland wanderten so viele Menschen über die Bundesgrenze nach Nordrhein-Westfalen ein wie seit 1990 nicht mehr. Die meisten Zugezogenen kamen 2014 aus den östlichen EU-Mitgliedsländern Polen (45.500), Rumänien (40.300) und Bulgarien (16.100). Es folgten Zuwanderer aus Italien (13.100) und Syrien (12.300). Dabei war der Anstieg der Zuzüge von Personen aus Syrien mit einem Plus von knapp 250 Prozent gegenüber dem Vorjahr mit Abstand am höchsten.

Der Zuzugsüberschuss ausländischer Neubürger stieg zwischen 2004 und 2014 von jährlich rund 6.400 auf 107.800 Personen. Ein negativer Saldo wurde hier lediglich in den Jahren 2008 und 2009 als Folge der Finanzkrise verzeichnet. Der größte Schub erfolgte mit einem Plus von rund 80.000 Personen in den Jahren 2010 bis 2014. Hierbei spielten vor allem die erstmalige Arbeitnehmerfreizügigkeit für osteuropäische Zuwanderer und die Wirtschaftskrise in Südeuropa eine Rolle. Hohe Strahlkraft übt zudem die gut ausgebaute und im Verhältnis zu anderen Ländern preiswerte Hochschullandschaft aus. So besaßen rund 82.600 der im Wintersemester 2014/2015 eingeschriebenen rund 726.000 Studierenden einen ausländischen Pass.

Die Einwanderungen spiegeln sich entsprechend in der Bevölkerungsstruktur wider. Von den 17,7 Millionen nordrhein-westfälischen Einwohnern besaßen Ende 2014 knapp 2,1 Millionen eine ausländische Staatsangehörigkeit. Personen mit türkischer Staatsangehörigkeit (512.700) stellten dabei die größte ausländische Nationalitätengruppe dar, gefolgt von Polen (185.100)



und Italienern (132.100). Die höchsten Anteile bei den weiteren Staatsangehörigkeiten hatten nach der Russischen Föderation (48.000 Personen) Menschen mit marokkanischem (34.900), syrischem (31.300), chinesischem (28.100) und irakischem (27.300) Pass. Wie stark Einwanderungen das Land bereits in der Vergangenheit geprägt haben, zeigen die über 4,1 Millionen Menschen – 23,6 Prozent der Einwohner – mit Migrationshintergrund.



Die Menschen in Nordrhein-Westfalen sind mobil

Die Einwohner Nordrhein-Westfalens zeigten sich in den letzten Jahren sehr umzugsfreudig. Mehr als 500.000 Menschen verlegten in den Jahren 2004 bis 2014 jährlich ihren Wohnort innerhalb des Landes. Diese Binnenwanderungen stiegen mit einigen Schwankungen von rund 545.000 im Jahr 2004 auf 591.000 im Jahr 2014.

Betrachtet man die Fortzüge aus Nordrhein-Westfalen in andere Bundesländer bzw. die Zuzüge aus anderen Bundesländern nach Nordrhein-Westfalen, zeigt sich, dass seit 2006 mehr Menschen aus Nordrhein-Westfalen in andere Bundesländer weggezogen als zuwanderten. Die höchsten Wanderungsverluste gab es in den Jahren 2012 (minus 15.800) und 2013 (minus 16.700). Diese erklären sich unter anderem durch den Anstieg der Bildungswanderungen aufgrund der doppelten Abiturjahrgänge.

In den Jahren 2006 bis 2014 wanderten jährlich zwischen 8.800 und 14.100 mehr Menschen in die alten Bundesländer als von dort nach Nordrhein-Westfalen kamen. Bezogen auf die neuen Bundesländer (einschließlich Berlin) zeichnet sich dieser Trend erst seit 2009 ab. Hier zogen im Jahr 2014 rund 3.700 Menschen mehr aus Nordrhein-Westfalen in die neuen Bundesländer als umgekehrt von dort nach Nordrhein-Westfalen kamen. Positive Wanderungsverflechtungen – also Zuzugsüberschüsse – bestanden 2014 nur noch mit Thüringen (plus 335 Personen), dem Saarland (plus 316), Sachsen-Anhalt (plus 315) und Rheinland-Pfalz (plus 52). Besonders deutlich überwogen im Jahr 2014 die Fortzugsüberschüsse nach Berlin (minus 3.263) und Bayern (minus 2.904).

Kreis Borken und Märkischer Kreis Spitzenreiter beim Außenwanderungssaldo

Von den Außenwanderungen, die hier sowohl Wanderungen aus dem Ausland als auch Verflechtungen mit den anderen 15 Bundesländern umfassten, profitierten 2014 alle Kommunen und Kreise in Nordrhein-Westfalen, wenn auch in sehr unterschiedlichem Maße. In keinem Standort zogen weniger Menschen zu als fort. Zur besseren Vergleichbarkeit werden die Wanderungssalden je 1.000 Einwohner ausgewiesen. Die größten Profiteure der Wanderungen waren keineswegs die Universitätsstädte oder andere Standorte entlang der Rheinschiene, sondern bisher eher weniger beachtete Kreise. Das Ranking führte der Kreis Borken an, in dem auf 1.000 Einwohner gut 35 per Saldo Zugewanderte kamen. Es folgten der Märkische Kreis mit knapp 25 Zuwanderern auf 1.000 Einwohner sowie die Kreise Soest (17), Siegen-Wittgenstein (14) und Höxter (11). Am anderen Ende der Skala finden sich die Kreise Minden-Lübbecke, Wesel, Unna, Olpe und

Die größten und kleinsten Gewinner der Außenwanderung

nach Außenwanderungssaldo 2014 je 1.000 Einwohner

Kreis Borken	+35,3
Märkischer Kreis	+24,5
Kreis Soest	+17,2
Kreis Siegen-Wittgenstein	+14,1
Kreis Höxter	+11,5
Hochsauerlandkreis	+1,1
Kreis Olpe	+1,1
Kreis Unna	+0,9
Kreis Wesel	+0,7
Kreis Minden-Lübbecke	+0,6

Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Binnenwanderung innerhalb Nordrhein-Westfalens

Zu- und Fortgezogene 2014 je 1.000 Einwohner in den 54 untersuchten Prognoseräumen

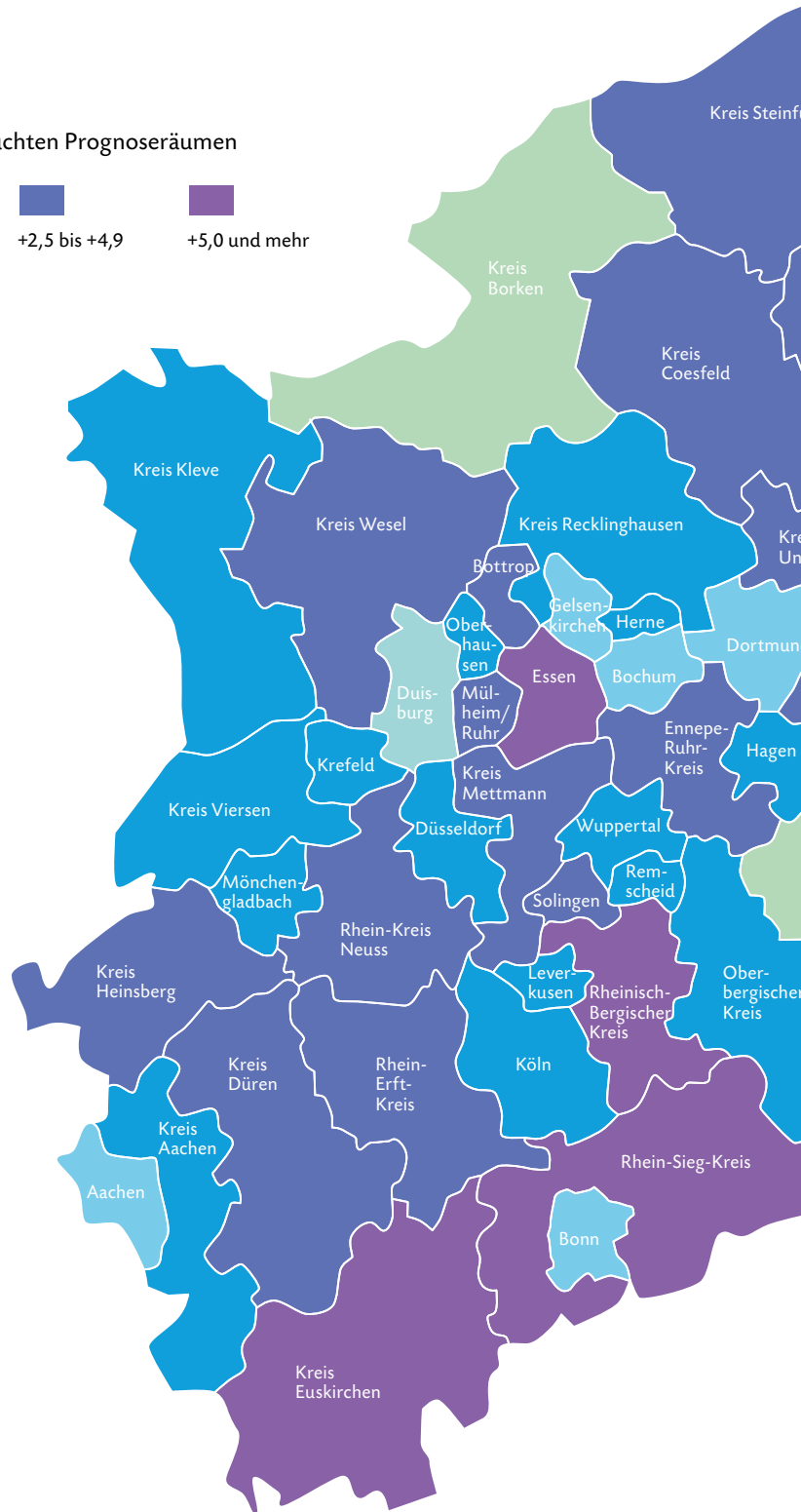


der Hochsauerlandkreis, in denen auf 1.000 Einwohner gerade einmal jeweils rund ein per Saldo Zugewanderter kam. Eine eindeutige Erklärung hinsichtlich der Attraktivität der starken und schwächeren Zuzugsregionen lässt sich weder anhand der geografischen Zuordnung noch über die wirtschaftlichen Fundamentaldaten oder die Miethöhen erkennen. Es fällt jedoch auf, dass in den Gewinnerkreisen der Saldo von Zuwanderern mit ausländischer Staatsbürgerschaft sehr hoch und alle Altersgruppen bis 50 Jahre stark vertreten waren. Vor allem Familien (Altersgruppen der 30- bis 50-Jährigen sowie der bis 18-Jährigen) zieht es dorthin. Bei den Top-12-Städten erzielte Dortmund (8,6), gefolgt von Aachen (7,7) und Düsseldorf (7,7) sowie Bonn (7,1), bezogen auf 1.000 Einwohner die höchsten Zuzugsüberschüsse, die geringsten verzeichneten Bielefeld (1,2) und Duisburg (1,2). In absoluten Zahlen ausgedrückt wanderten im Jahr 2014 gut 7.200 mehr Menschen aus dem Ausland nach Köln als von dort wegezogen. Es folgen Dortmund mit knapp 5.000 und Düsseldorf mit knapp 4.700 per Saldo aus dem Ausland Zugewanderter. In Bielefeld, Duisburg, Münster und Gelsenkirchen waren es jeweils weniger als 1.000.

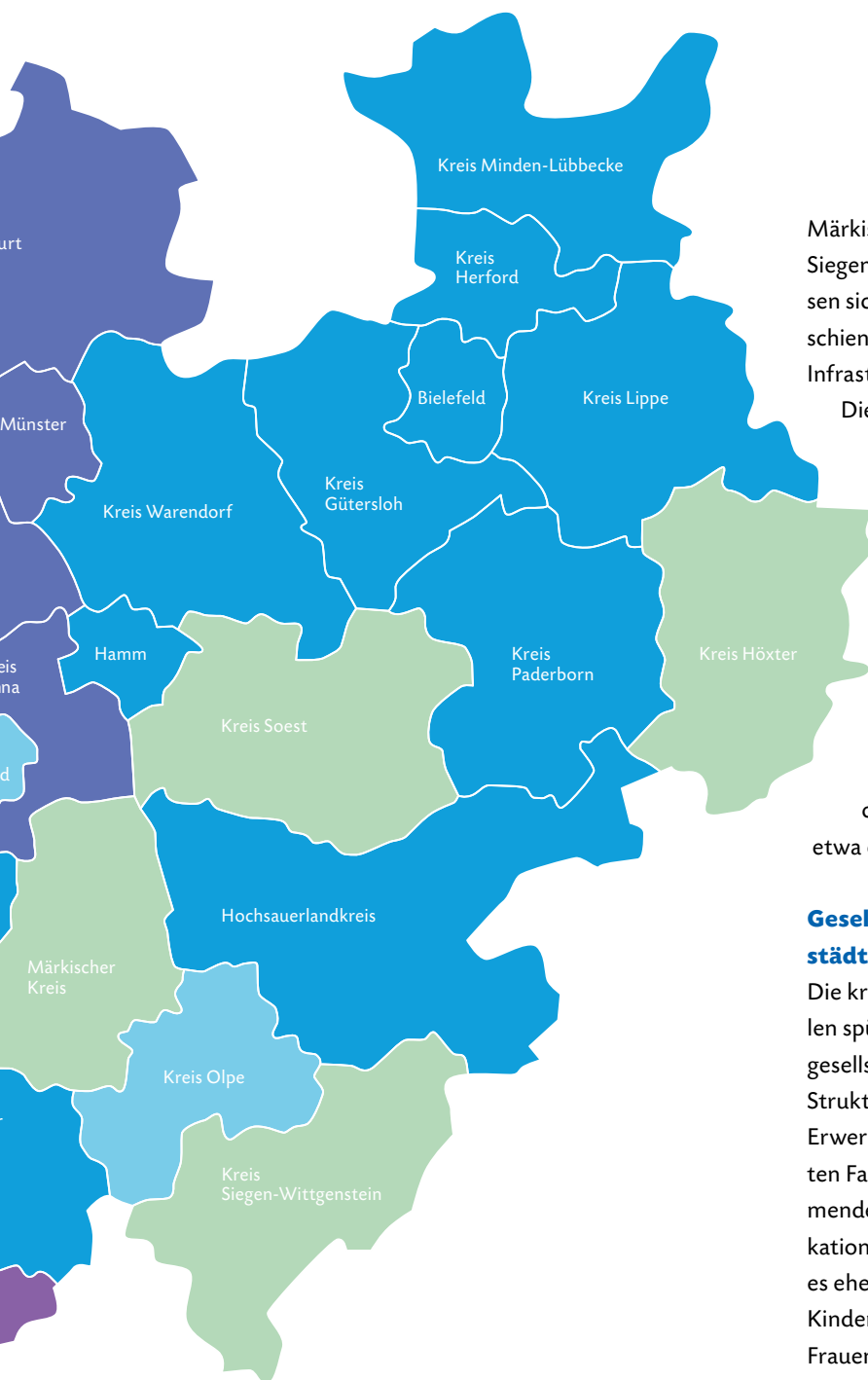
Binnenwanderungen entscheiden über Wachstum und Schrumpfung von Standorten

Die Wanderungen innerhalb von Nordrhein-Westfalen beeinflussen die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsnachfrage sehr viel stärker als die Außenwanderungen. Schon heute lässt sich auf den Immobilienmärkten des Landes eine Segmentierung zwischen wachsenden und schrumpfenden Standorten beobachten. 12 der 54 kreisfreien Städte und Landkreise registrierten Wanderungsverluste und 38 Standorte moderat-positive Wanderungssalden. Sehr große Wanderungsgewinne von mehr als fünf Personen pro 1.000 Einwohner ließen sich in nur vier Standorten beobachten. Während schrumpfende Regionen neben Wohnungsleerständen eine abfallende Infrastrukturanachfrage, sinkende Steuereinnahmen und Attraktivitätsverlust bewältigen müssen, gilt es in wachsenden Regionen Lösungen für die steigende Flächennachfrage und die Bedürfnisse zunehmend ausdifferenzierter Lebensstile zu finden.

Das Ranking beim Binnenwanderungssaldo führte im Jahr 2014 der Kreis Euskirchen an, in den per Saldo 5,8 Personen je



1.000 Einwohner aus Nordrhein-Westfalen zuzogen. Es folgten der Rhein-Sieg-Kreis, der Rheinisch-Bergische Kreis und die Stadt Solingen mit jeweils rund fünf Zuwanderern auf 1.000 Einwohner. Im Ennepe-Ruhr-Kreis waren es knapp vier Zugezogene. Die größten Binnenwanderungsdefizite wiesen genau diejenigen Regionen auf, die bei den Außenwanderungen die höchsten Gewinne verzeichneten: Der Kreis Borken (minus 33,0), der



Märkische Kreis (minus 27,3) und die Kreise Soest (minus 8,6), Siegen-Wittgenstein (minus 8,1) und Höxter (minus 7,7). Hier lassen sich deutliche Präferenzen der Wandernden für die Rhein-schiene erkennen, die eine prosperierende Wirtschaft mit guter Infrastrukturausstattung und hoher Freizeitqualität verbindet.

Die Top-12-Standorte übten bei den Binnenwanderungen ebenfalls unterschiedliche Zugkraft aus. Münster (3,6) lag hier an der Spitze, Bielefeld (1,8) und Köln (1,7) folgten. In sechs der Top-12-Standorte zogen hingegen mehr Menschen in andere nordrhein-westfälische Regi-onen als hinzuzogen. Dies betrifft allen voran die Stadt Duisburg mit einem Binnenwanderungsdefizit von etwa drei Personen pro 1.000 Einwohner bzw. in absoluten Zahlen 1.600 Menschen. In Bonn zogen pro 1.000 Einwohner etwa zwei Personen mehr inner-halb des Bundeslandes weg als hinzuzogen, in Gelsenkir-chen, Aachen, Dortmund und Bochum lag dieses Defizit bei etwa einer Person pro 1.000 Einwohner.

Gesellschaftlicher Strukturwandel stärkt Trend zum städtischen Wohnen

Die kreisfreien Städte und Landkreise in Nordrhein-Westfa-len spüren neben dem Wandel von der Industrie- zur Wissens-gesellschaft auch die Veränderungen der gesellschaftlichen Strukturen. Besonders bemerkbar machen sich dabei die neuen Erwerbsbiografien, insbesondere von Frauen, die veränderten Familienstrukturen, die steigende Mobilität und die zuneh-mende Alterung der Bevölkerung. Die durchschnittliche Qualifi-kation von Frauen steigt. Familienfreundliche Beschäftigung gibt es eher in Städten mit guter Infrastruktur, in denen auch bessere Kinderbetreuungsmöglichkeiten angeboten werden. Neben den Frauen zieht es die Ausbildungsstarter in die Städte. Wissen wird für Unternehmen zunehmend zum entscheidenden Wertschöp-fungsfaktor. Eine gute Ausbildung ist für Arbeitnehmer der Ren-ditetreiber ihrer Arbeitskraft.

Als dritte Gruppe zieht es künftig immer mehr Senioren in die Städte. Sie legen als „junge“ Ältere Wert auf eine gute Infrastruk-tur und ein vielfältiges kulturelles Angebot. Gleichzeitig benöti-gen sie gesundheitliche Unterstützung, die immer seltener durch die Familie geleistet werden kann. Das von den meisten Älteren gewünschte eigenständige Wohnen ist im Einfamilienhaus in ei-ner ländlichen Region sehr viel schwieriger als in Städten. Hier stellt sich die gewerbliche Wohnungswirtschaft zunehmend auf die Anpassung der Wohnungsbestände und den Aufbau entspre- chender Service- und Pflegeleistungen in den Quartieren ein. So bietet die LEG Immobilien AG in Zusammenarbeit mit der K&S Unternehmensgruppe das „VitalLokal-Konzept“ an, das für lokale

Die größten Gewinner und Verlierer der Binnenwanderung

nach Binnenwanderungssaldo 2014 je 1.000 Einwohner

Kreis Euskirchen	+5,8
Rhein-Sieg-Kreis	+5,3
Rheinisch-Bergischer Kreis	+5,1
Solingen	+4,8
Ennepe-Ruhr-Kreis	+3,9
Kreis Höxter	-7,7
Kreis Siegen-Wittgenstein	-8,1
Kreis Soest	-8,6
Märkischer Kreis	-27,3
Kreis Borken	-33,0

Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Wanderungssalden Top-12-Standorte

2014 je 1.000 Einwohner

Stadt	Einwohner 2014	Saldo Außenwanderung (über die NRW-Landesgrenzen)	Saldo Binnenwanderung (innerhalb NRW)	Wanderungssaldo gesamt (Außen- und Binnenwanderung)
Aachen	243.336	+7,7	-1,3	+6,4
Bielefeld	329.782	+1,2	+1,8	+3,0
Bochum	361.876	+4,0	-0,6	+3,3
Bonn	313.958	+7,1	-1,9	+5,2
Dortmund	580.511	+8,6	-0,8	+7,8
Duisburg	485.465	+1,2	-3,3	-2,1
Düsseldorf	604.527	+7,7	+0,1	+7,8
Essen	573.784	k.A. ¹⁾	k.A. ¹⁾	+9,7
Gelsenkirchen	257.651	+3,5	-1,4	+2,1
Köln	1.046.680	+6,9	+1,7	+8,6
Münster	302.178	+2,1	+3,6	+5,7
Wuppertal	345.425	+6,7	+0,6	+7,3

1) durch Statistikfehler nur Wanderungssaldo gesamt als Näherungswert ausweisbar

Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; Bearbeitung CBRE

Versorgung, Mobilität, Service und Pflege, verbunden mit einem lokalen Anlaufpunkt in zentraler Lage vor Ort steht. Der Trend zum städtischen Wohnen richtet sich jedoch nicht in erster Linie auf Großstädte, wie das Wanderungsverhalten zeigt. Gefragt sind Oberzentren und mittlere Städte, die die Vorteile der urbanen Infrastruktur mit Freizeit- und Erholungswert verbinden, über eine gut ausgebaute Bildungslandschaft verfügen und deren Wohnungsmärkte der Vielfalt der Lebensformen Rechnung tragen.

Die Analyse des Wanderungsverhaltens zeigt die unterschiedlichen Präferenzen dieser drei Gruppen. Bildungswanderer zwischen 18 und 25 Jahren zog es vor allem nach Aachen und Münster. Pro 1.000 Einwohner zogen hier per Saldo zehn bzw. neun Personen mehr zu als in nordrhein-westfälische Regionen weggezogen. Beliebt in dieser Altersgruppe waren innerhalb des Bundeslandes außerdem die Städteregion Aachen mit einer Quote von 4,1 und Köln (4,0). Abwanderungsgebiete waren hingegen der Kreis Borken (minus 9,1), der Märkische Kreis (minus 8,1) und der Kreis Soest (minus 3,7).

Unter 18-Jährige sowie 30- bis 50-Jährige – also zum Großteil Familien – zog es vor allem in den Rhein-Sieg-Kreis (1,9 bzw. 3,3), den Rheinisch-Bergischen Kreis (1,9 bzw. 3,8) und den Kreis Euskirchen (1,9 bzw. 2,9). Als Wohnort für Familien weniger gefragt waren dagegen der Kreis Borken (minus 8,7 bzw. 9,1), der Märkische Kreis (minus 6,1 bzw. 7,0) und der Kreis Siegen-Wittgenstein (minus 2,4 bzw. 2,6). Die Generation 65 plus, die generell

die geringste Mobilitätsneigung zeigt, fühlte sich besonders zum Kreis Coesfeld (1,0), zum Kreis Soest (0,8), zum Kreis Euskirchen (0,7) und zu Bottrop (0,7) hingezogen. Weniger interessant für diese Altersgruppe waren dagegen die Städte Gelsenkirchen (minus 0,8), Düsseldorf (minus 0,6) und Wuppertal (minus 0,6).

Zunehmende Ausdifferenzierung von wachsenden und schrumpfenden Märkten

Die Entwicklung der nordrhein-westfälischen Städte und Kreise wird bis 2030 noch stärker von einem Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung geprägt sein. Die Agglomerationsräume werden immer attraktiver und die Zuwanderung führt zu steigenden Mieten. Insbesondere ländliche Regionen, die weiter entfernt von größeren Ballungsräumen liegen, werden dagegen weitere Bevölkerungsrückgänge verkraften müssen. Das Statistische Landesamt geht in seinen Prognosen davon aus, dass von 2014 bis 2030 in 22 der 53 untersuchten Standorte des Reports (für die Stadt Aachen liegt keine Bevölkerungsprognose vor) die Einwohnerzahlen steigen, während in 31 Städten und Kreisen Rückgänge erwartet werden. Mit dem größten Plus können Köln (14,5 Prozent), Münster (13,1 Prozent) und Düsseldorf (10,6 Prozent) rechnen, die größten Rückgänge müssen voraussichtlich der Märkische Kreis (minus 12,7 Prozent), der Kreis Höxter (minus 9,9 Prozent) und der Hochsauerlandkreis (minus 9,6 Prozent) in Kauf nehmen. Zudem wird sich in allen Städten und Kreisen die Altersstruktur der Bevölkerung weiter verschieben.

Wohnungsversorgung von Flüchtlingen

Kaum ein Thema wird derzeit so kontrovers diskutiert wie der hohe Zustrom von Asylsuchenden. Im Jahr 2015 wurden in Nordrhein-Westfalen rund 329.000 Flüchtlinge aufgenommen, 200.000 von ihnen sind im Land geblieben. Geflüchtete, die in Deutschland einen Antrag auf Asyl gestellt haben, werden mit Hilfe des „Königsteiner Schlüssels“ einem Bundesland zugeteilt. Dieser wird jedes Jahr entsprechend den Steuereinnahmen und der Bevölkerungszahl der Länder neu berechnet. Unter allen Bundesländern verzeichnete Nordrhein-Westfalen im Jahr 2015 die höchste Quote zugewiesener Flüchtlinge. Der Königsteiner Schlüssel ist umstritten. Als Ersatz schlägt die Immobilienbranche die Verteilung über einen kapazitätsorientierten Schlüssel vor. Dieses Modell berücksichtigt einerseits den Anteil der Bevölkerung eines Kreises an der Gesamtbevölkerung und generiert andererseits aus der Bevölkerungsentwicklung des Kreises im Zeitraum 2011 bis 2014 einen Zu- oder Abschlag. Um Konzentrationen von Asylberechtigten in Ballungsgebieten zu vermeiden, sieht das von der Bundesregierung verabschiedete Integrationsgesetz in § 12a vor, dass Asylberechtigten für die ersten drei Jahre ein konkreter Wohnort zugewiesen werden kann.

Innerhalb der Bundesländer werden die zugewiesenen Asylsuchenden mit Hilfe eines bevölkerungsproportionalen Schlüssels verteilt. In Nordrhein-Westfalen ist die Bezirksregierung Arnsberg für die Zuweisung der Flüchtlinge an die 396 Städte und Gemeinden des Landes zuständig. Um eine gleichmäßige Belastung aller Kommunen sicherzustellen, orientiert sich die Anzahl der zugewiesenen Asylsuchenden an bestimmten Parametern wie der Einwohnerzahl und der Fläche. Sind die Kapazitäten einer Kommune oder eines Kreises erschöpft, kann eine zeitweise Aussetzung der Zuweisung beantragt werden. Die höchsten Zuweisungen erfolgten 2015 bei den kreisfreien Städten an Köln (6.315 Personen), Düsseldorf (4.164) und Essen (4.140) und bei den Kreisen an den Rhein-Sieg-Kreis (7.214 Personen), den Kreis Recklinghausen (7.129), den Kreis Steinfurt (6.252), den Märkischen Kreis (5.545), den Kreis Wesel (5.645), den Kreis Gütersloh (4.705) und den Kreis Paderborn (4.654).

Während ihres Asylverfahrens leben die Geflüchteten in Unterkünften, die ihnen von den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden. Dabei bevorzugen die Kommunen eine dezentrale Unterbringung, um die Bildung sozialer Brennpunkte zu verhindern. Gerade in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten steht dem Bedarf jedoch kein ausreichendes Angebot gegenüber. Besonders im Segment preiswerter Mietwohnungen besteht dort schon seit Jahren eine hohe Nachfrage durch Studenten, Alleinerziehende, junge Familien und Ältere. Für Nordrhein-Westfalen rechnet das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) in den Jahren 2015 und 2016 mit dem Zuzug von rund 400.000 Flüchtlingen, davon 250.000 mit Bleibeperspektive. Hinzu kommen weitere Personen aus dem sich anschließenden Familiennachzug. Den allein durch diesen Personenkreis entstehenden Neubaubedarf beziffert das Ministerium auf 120.000 bis 130.000 Wohnungen. Weitere 80.000 Wohnungen sollen aus dem Wohnungsleerstand mobilisiert werden. Um die Wohnungssuche für Kommunen zu erleichtern, haben das Bauministerium und der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen eine Internetplattform zur Meldung von leer stehendem Wohnraum eingerichtet. Daran beteiligt ist auch die LEG, die zwischenzeitlich schon mehr als 1.500 Wohnungen an Asylbewerber vermittelt hat. In dem Portal können Kommunen mit Hilfe der sogenannten Wohnraumkarte die von Privaten eingestellten, sofort vermietbaren Wohnungen abrufen. Mit der Wohnraumversorgung der Flüchtlinge sind die Anforderungen an die Kommunen und die Wohnungswirtschaft jedoch nicht abschließend erfüllt. Die größere Herausforderung stellt die Integration der Neubürger in die bestehende Gesellschaft dar. In vielen LEG-Siedlungen existieren hierzu bereits seit Jahren Kooperationen mit Kommunen, sozialen Diensten und Vereinen, die eine gelingende Integration unterstützen sollen.